

**DECRETO N° 1363**

**NEUQUÉN, 30 JUL 2001**

**VISTO:**

El Expediente SEO N° 6709-A-01, mediante el cual se tramita el alquiler del edificio ubicado en calle Rivadavia N° 42/46 (ex ANSSES) con destino a la Secretaría de Desarrollo Humano, y el proyecto de decreto elaborado por la Dirección General de Administración -Subsecretaría de Economía-; y

**CONSIDERANDO:**

Que con tal motivo se solicitó al arquitecto Jorge Rubén Atilio, dependiente de la Dirección de Arquitectura e Ingeniería de la Secretaría de Obras Públicas la realización de un estudio de factibilidad;

Que realizado el estudio, se concluye que el edificio resulta adecuado para el funcionamiento de las dependencias de la Secretaría de Desarrollo Humano, que deben desocupar el edificio de calle Buenos Aires N° 160, destinado a la construcción de la sede del MUSEO NACIONAL DE BELLAS ARTES;

Que a fs. 10/16 se agregó el plano correspondiente con la distribución tentativa de oficinas;

Que con fecha 04-07-01 se recibió una propuesta del propietario por \$ 12.000.- mensuales, más \$ 1.500.- de expensas, no incluyendo ambos importes el I.V.A.;

Que la Dirección General de Administración, informó que atento a que se locaría la totalidad del edificio, no resulta pertinente el reconocimiento de valor alguno en concepto de expensas comunes, por lo que solicitó la formulación de una nueva propuesta;

Que en respuesta a la observación realizada se recibió una nueva propuesta consistente en \$ 11.500.- por mes, con expensas incluidas (EPAS, tasa por servicio a la propiedad inmueble y mantenimiento del ascensor y del sistema de calefacción, más I.V.A.;

Que analizada la misma por la Dirección General de Administración, se confeccionó proyecto de contrato de locación que ha sido aceptado por el propietario, pudiéndose destacar las siguientes características: 1) inexistencia de intermediación en la locación, 2) no se ha estipulado depósito de mes de garantía, 3) el plazo acordado es de 24 meses con opción a prórroga por parte del locatario por un período igual, 4) por

///...2°

2º...///

aplicación del Decreto Nacional N° 733/01, el contrato no se encuentra alcanzado por el I.V.A. por lo que el precio final mensual es de \$ 11.500.-, 5) el locador tendrá a su cargo el pago de impuesto inmobiliario, EPAS (agua y saneamiento), tasa municipal a la propiedad inmueble, mantenimiento del ascensor y del sistema de calefacción, 6) atento a las observaciones del Arquitecto Atilio sobre la necesidad de la pintura general del edificio, la misma se encuentra en ejecución con cargo al locador;

Que por lo expuesto, la Dirección General de Administración estima conveniente proceder al alquiler del edificio teniendo en cuenta también el valor locativo logrado, por cuanto resulta comparativamente más baja la relación precio m2 que el edificio de calle Mitre N° 461, según el siguiente cuadro, máxime si se considera la ubicación y características especiales de cada edificio:


EDIFICIO	SUPERFICIE	PRECIO m2	VALOR LOCATARIO MENSUAL
CALLE MITRE	1.700 m2	\$ 7,43	\$ 13.000.-
CALLE RIVADAVIA	1.646 m2	\$ 6,99	\$ 11.500.-

Que atento al tenor del Artículo 78º) del Decreto N° 1231/00, se ha agregado a fs. 2 y 3, fotocopia de la escritura de la propiedad y fotocopia del recibo del impuesto inmobiliario, donde se refleja la valuación fiscal de la misma;

Que la contratación se encuadra dentro de las excepciones previstas en el Artículo 3º), Inciso 2º), Punto c), de la Ordenanza N° 7838 por no ser posible la licitación, atento a las características únicas del inmueble;

Que se cuenta con el Vº Bº de la Subsecretaría de Economía y la Secretaría de Economía y Gestión Urbana;

Que tomo intervención la Dirección de Presupuesto,  
///...3º



3º...///

dependiente de la Dirección Municipal de Presupuesto y Finanzas;

**Por ello:**

**EL INTENDENTE MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE NEUQUÉN**

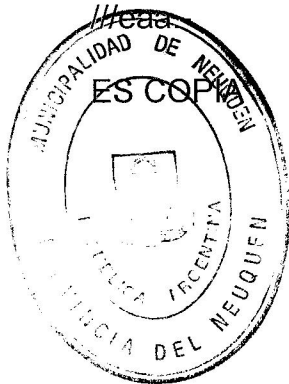
**DECRETA:**

**Artículo 1º) AUTORIZAR** la locación del inmueble ubicado en calle  
----- Rivadavia Nº 42/46 de la ciudad de Neuquén, en los términos  
del modelo de Contrato a suscribir entre la Municipalidad y el señor Raúl  
Ambort, que como Anexo I forma parte del presente Decreto, por un monto  
total de **PESOS DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL (\$ 276.000.-)** y con  
vigencia a partir del 01-08-01 y hasta el 31-07-03.-

**Artículo 2º) TOME** conocimiento de lo dispuesto precedentemente la  
----- Secretaría de Economía y Gestión Urbana, a los fines que  
estime correspondan.-

**Artículo 3º)** El presente Decreto será refrendado por los señores Secretarios  
----- General y de Gobierno, de Economía y Gestión Urbana, y de  
Desarrollo Humano.-

**Artículo 4º)** Regístrese, publíquese y cúmplase de conformidad, dese al  
----- Centro de Documentación e Información y oportunamente  
ARCHÍVESE.-



FDO) QUIROGA  
MAGLIETTA  
FARIZANO  
BARBERIS

## ANEXO I

### MODELO DE CONTRATO DE LOCACIÓN

En la ciudad de Neuquén, a los .... del mes de ..... del año dos mil ....., entre el Señor **RAUL AMBORT** con L.E. N° 2.788.855, con domicilio en calle Carlos H. Rodríguez N° 245 de la ciudad de Neuquén, por una parte, en adelante el **LOCADOR**; y la Municipalidad de Neuquén representada por el Señor Marcelo D. Barberis y el Lic. Martin Farizano, domiciliados en Avda. Argentina y Pte J.A. Roca de la ciudad del Neuquén, por la otra parte en adelante denominado **LOCATARIO**, se conviene celebrar el presente Contrato de Locación, que se regirá por las siguientes cláusulas:-----

**PRIMERA: EL LOCADOR**, en su carácter de propietario, cede en locación al **LOCATARIO**, la propiedad ubicada en la calle Rivadavia N° 42-46, identificado con la Nomenclatura Catastral 0920-066-2781-0000 que consta de: un salón en Planta Baja con acceso directo desde calle Rivadavia. Una entrada independiente, desde la misma calle al resto del edificio: 6 pisos, azotea donde se ubica un departamento y subsuelo. Los elementos inventariados en le edificio son los que se detallan en el Anexo A que forma parte del presente contrato.-----

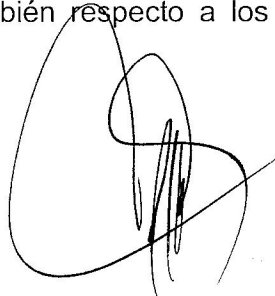
**SEGUNDA: EL LOCATARIO** ocupará y destinará la propiedad objeto de éste contrato única y exclusivamente para el funcionamiento de oficina del Municipio. Esta prohibido todo cambio total o parcial de destino, sea que cause o no perjuicio efectivo potencial, material o moral al **LOCADOR**. La violación de ésta prohibición de cambio de destino, es causal automático de desalojo y la locación no rehabilitada por el posterior cese de dicha violación. **EL LOCATARIO** no podrá sublocar, ceder y/o transferir total o parcialmente a persona o sociedad alguna, aún cuando el **LOCATARIO** forme parte de ella, renunciando expresamente al beneficio del artículo N° 1598 del Código Civil. Así mismo no podrá cederlo en comodato, introduciendo inflamable o realizar instalaciones en contra de la seguridad del edificio. Es condición expresa la observancia estricta del orden, moral e higiene exigida por leyes y ordenanzas vigentes.-----

**TERCERA:** El plazo de duración se establece en el termino de **veinticuatro (24) meses**, comenzando a regir del 01 de Agosto de 2001, venciendo el 31 de Julio de 2003 . **EL LOCATARIO**, transcurridos seis (6) meses de vigencia del presente, podrá rescindir el presente contrato con la única exigencia de los alquileres, servicios a cargo al día y comunicarlo al **LOCADOR** con treinta (30) días de anticipación mediante carta documento.-----

**CUARTA:** El precio de la locación se fija en la suma de **PESOS: ONCE MIL QUINIENTOS (\$ 11.500,00)** mensuales, los alquileres se abonarán en efectivo, por adelantado dentro de los diez (10) días de cada mes, en la Tesorería Municipal. Para el supuesto caso de quedar sin efecto la ley de convertibilidad, los alquileres futuros serán ajustados por el índice de precios al consumidor. Si los alquileres no fueran abonados en el tiempo, forma y lugar pactado, el **LOCATARIO** incurrirá en mora de pleno derecho, sin necesidad de previa interpelación judicial o extrajudicial alguna y por el simple vencimiento del plazo acordado.-----

**QUINTA:** El **LOCATARIO** recibe el inmueble totalmente desocupado y en perfectas condiciones de uso y conservación, con todos sus vidrios, herrajes, llaves y demás accesorios en condiciones, obligándose a mantener y devolver el inmueble en las mismas condiciones a la terminación del contrato, sea por expiración de su tiempo o por cualquier otra causa. La obligación referida no solo recae sobre la propiedad propiamente dicha, sino también respecto a los enseres y artefactos existentes,

///...2º



2º...///

siendo por cuenta del **LOCATARIO** todas las reparaciones que sean consecuencia del uso normal del inmueble así como otra culpa o negligencia. Serán también a cargo del inquilino, la observancia y cumplimiento de las leyes, ordenanzas y reglamentaciones dictadas o que se dicten referentes al destino del inmueble locado, como así también los gastos de conservación, pintura, arreglos o reconstrucción de lo dañado y en general de todos los desperfectos, roturas y daños que sufra el inmueble. A excepción de las ocasionadas por causas externas al inmueble. El **LOCATARIO** contratará un seguro general de incendios sobre la totalidad de la propiedad.-----

**SEXTA:** El incumplimiento por parte del locatario a cualquiera de las obligaciones estipuladas en éste contrato y especialmente la falta de pago de dos períodos consecutivos de alquiler en el lugar, forma y fecha convenidos, hará incurrir en mora de pleno derecho al **LOCATARIO**, facultando al **LOCADOR** a promover el desalojo del inmueble y reclamar el pago de los daños y perjuicios y el lucro cesante que podrá calcularse sobre el total de la duración que tiene el contrato de haberse cumplido cabalmente y el precio convenido de locación. Se establece asimismo que el atraso en el pago de los cánones locativos significará igualmente mora automática y por cada día que transcurra sin hacerse efectivo devengará un interés punitivo igual al cobrado por el Banco de la Provincia del Neuquén para girar en descubierto, pudiendo el **LOCADOR** rechazar el pago que no contenga ese interés.-

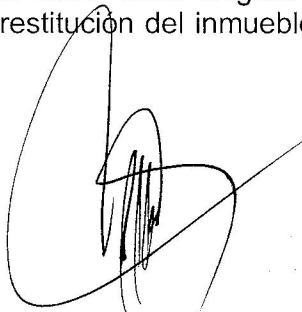
**SÉPTIMA:** Serán a cargo exclusivo del **LOCATARIO** abonar todos los impuestos, tasas y contribuciones nacionales, provinciales y/o municipales propios de su actividad, como así también los consumos por los servicios de energía eléctrica, gas y teléfonos. El **LOCADOR** tendrá a su cargo el pago del Impuesto Inmobiliario, EPAS (agua), Tasa Municipal a la Propiedad Inmueble, se hará cargo del mantenimiento del ascensor y del sistema de calefacción.-----

**OCTAVA:** Las partes convienen en forma expresa que el plazo del presente contrato se podrá, prorrogar por un período igual (24 meses) si el locador así lo solicitare. El hecho de otorgar recibos o de recibir el canon locativo, una vez vencido tal plazo no significa ni prorroga ni tácita reconducción, ni arroja derecho alguno al **LOCATARIO** sobre el inmueble que ocupa, si al entregar las llaves de lo alquilado, se comprobare la existencia de desperfectos de los cuales fuera responsable el **LOCATARIO** quedará obligado a hacer la reparación de los mismos en su totalidad.-----

**NOVENA:** El **LOCATARIO** no podrá introducir mejoras o reformas sin autorización, previa y por escrita del **LOCADOR**. Cualquier mejora o reforma que se introdujese quedará en el beneficio del **LOCADOR** sin derecho a indemnización alguna.-----

**DÉCIMA:** Se estipula también como cláusula penal que para el caso del vencimiento del plazo de esta locación, no se restituya el inmueble arrendado, el **LOCATARIO** deberá abonar a partir de dicho vencimiento, sin necesidad extrajudicial alguna y por el solo transcurso del tiempo, en el domicilio del **LOCADOR**, un importe equivalente al último alquiler abonado por cada mes calendario, no aniversario, de demora, aplicándose para su exigibilidad y pago, las mismas condiciones que se han estipulado para la obligación de los alquileres. Queda aclarado que dicha suma será exigible sin perjuicio de las acciones de desalojo hasta la efectiva restitución del inmueble. Las costas, multas procesales y

///...3º



3°...///

honorarios serán a cargo del **LOCATARIO**. La misma sanción será aplicable en el caso de acción por desalojo por falta de pago de alquileres u otras causas culpables a partir de la mora o de la realización del hecho prohibido. La sanción prevista será exigible en forma automática ante la existencia de cualquier incumplimiento del **LOCATARIO** pudiendo el **LOCADOR** accionar por vía ejecutiva para su cobro.-----

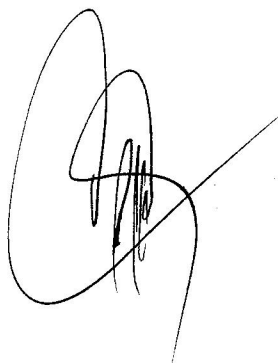
**DÉCIMA PRIMERA:** La propiedad locada queda sujeta al derecho de inspección por parte del **LOCADOR** o de las personas que éste designe el respecto, quedando comprendidas las verificaciones a fin de comprobar el adecuado funcionamiento de tanques, desagües pluviales, cañerías y/o cualquier otro motivo fundado que así lo requiera.-----

**DÉCIMA SEGUNDA:** El sellado correspondiente a éste contrato será abonado por partes iguales.-----

**DÉCIMA TERCERA:** En los últimos treinta (30) días del termino convencional de plazo del contrato, el **LOCADOR** podrá mostrar la unidad a futuros locatarios o interesados, durante una hora por día, excepto feriados, determinando el **LOCATARIO** los horarios de visita.-----

Para todos los efectos legales, judiciales, extrajudiciales emergentes directa o indirectamente de éste contrato y de relación locativa prevista en el mismo, las partes se someten a la jurisdicción de los tribunales ordinarios de la ciudad de Neuquén, renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponder, siendo válidas las notificaciones que se realicen en los domicilios indicados en el presente contrato.-----

De plena conformidad se firma el presente contrato en tres (3) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en el lugar y fecha arriba indicado.-----  
///eaa.-

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

## A N E X O A

### INVENTARIO DE ELEMENTOS EXISTENTES EN EL EDIFICIO DE

#### RIVADAVIA N° 42-46

**PLANTA BAJA:** - 2 (dos) Baños con inodoro y lavabo en perfecto estado de uso y funcionamiento.-

- 14 (catorce) artefactos eléctricos.-

- 2 (dos) calefactores marca Inpopar.-

**SUBSUELO:** - 2 (dos) equipos de calefacción "Surrey".-

- 1 (un) Termotanque "Saiar" Rhiem de 150 litros.-

- 1 (un) Tanque de agua de 500 litros.-

- 3 (tres) Bombas para subir agua.-

**PRIMIER PISO:** - 2 (dos) Baños con inodoro y lavabo en perfecto estado de uso y funcionamiento.-

- 13 (trece) artefactos eléctricos.-

- Cocina con mesada, pileta, sin cocina y sin gas.-

**SEGUNDO PISO:** - 2 (dos) Baños con inodoro y lavabo en perfecto estado de uso y funcionamiento.-

- 14 (catorce) artefactos eléctricos.-

**TERCER PISO:** - 2 (dos) Baños con inodoro y lavabo en perfecto estado de uso y funcionamiento.-

- 14 (catorce) artefactos eléctricos.-

**CUARTO PISO:** - 2 (dos) Baños con inodoro y lavabo en perfecto estado de uso y funcionamiento.-

**QUINTO PISO:** - 2 (dos) Baños con inodoro y lavabo en perfecto estado de uso y funcionamiento.-

- 7 (siete) artefactos eléctricos.-

**SEXTO PISO:** - 2 (dos) Baños con inodoro y lavabo en perfecto estado de uso y funcionamiento.-

- 7 (siete) artefactos eléctricos.-

**AZOTEA:** Departamentos: Cocina con mesada, pileta y sin cocina.-

Baño con inodoro, bidé, lavabo y ducha.-

Comedor con placar (dos puertas). -

Dormitorio con placar (dos puertas). -

Sala de Máquinas con equipos en funcionamiento.-

